

hirigintza-kudeaketa eta -gauzatzea (IV)



desjabetzea edo expropiazioa

jabetza partikular bat derrigorrez publiko egitea,
kalte-ordain baten truke

hirigintzan, 3 kasu nagusi daude:

- jabe batek urbanizatzeko edo eraikitzeko
betebeharra ez badu betetzen
- lurzoru publikoen ondarea handitzeko
- antolakuntzaren egikaritzea kudeatzeko jarduera-
sistema moduan

Urbanizatzeko Jarduera Programak egikaritzeko lau jarduera-sistemak

-egikaritze publikoko araubidean:

-**lankidetza-sistema** (edo kooperazio-sistema)

-nahitaezko **desjabetze-sistema**

-egikaritze pribatuko araubidean:

-**eragile urbanizatzaile bidezko sistema**

-**hitzarmen-sistema** (edo kontzertazio-sistema)

konfiskazioa vs desjabetzea

konfiskazioan edo dekomisoan ondasun bat publiko bihurtzen da, inolako kalte-ordainik gabe

desjabetzean, ordea, kalte-ordain bat ordaintzen zaio jabeari, justiprezioa edo prezio justua izenekoa

desjabetzerako oinarri legal prekonstituzionala (Espainian): 1954ko Derrigorrezko Desjabetzearen Legea

CAPITULO UNICO

Artículo primero.—1. Es objeto de la presente Ley la expropiación forzosa por causa de utilidad pública o interés social a que se refiere el artículo treinta y dos del Fuero de los Españoles, en la que se entenderá comprendida cualquier forma de privación singular de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera que fueran las personas o entidades a que pertenezcan, acordada imperativamente, ya implique venta, permuta, censo, arrendamiento, ocupación temporal o mera cesación de su ejercicio.

2. Quedan fuera del ámbito de esta Ley las ventas forzosas reguladas por la legislación especial sobre abastecimientos, comercio exterior y divisas.

Artículo segundo.—1. La expropiación forzosa sólo podrá ser acordada por el Estado, la Provincia o el Municipio.

2. Además podrán ser beneficiarios de la expropiación forzosa por causa de utilidad pública las entidades y concesionarios a los que se reconozca legalmente esta condición.

3. Por causa de interés social podrá ser beneficiario, aparte de las indicadas, cualquier persona natural o jurídica en la que concurran los requisitos señalados por la Ley especial necesaria a estos efectos.

Artículo tercero.—1. Las actuaciones del expediente expropiatorio se entenderán, en primer lugar, con el propietario de la cosa o titular del derecho objeto de la expropiación.

2. Salvo prueba en contrario, la Administración expropiante considerará propietario o titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad, que sólo puede ser destruida judicialmente, o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o, finalmente, al que lo sea pública y notoriamente.

Artículo cuarto.—1. Siempre que lo soliciten, acreditando su condición debidamente, se entenderán también las diligencias, con los titulares de derechos reales e intereses económicos directos sobre la cosa expropiable, así como con los arrendatarios cuando se trate de inmuebles rústicos o urbanos. En este último caso se iniciará para cada uno de los arrendatarios el respectivo expediente incidental para fijar la indemnización que pueda corresponderle.

2. Si de los registros que menciona el artículo tercero resultare la existencia de los titulares a que se refiere el párrafo anterior, será preceptiva su citación en el expediente de expropiación.

Artículo quinto.—1. Se entenderán las diligencias con el Ministerio Fiscal cuando, efectuada la publicación a que se refiere el artículo dieciocho, no compareciera en el expediente los propietarios o titulares, o estuvieran incapacitados y sin tutor o persona que les represente, o fuere la propiedad litigiosa.

2. También serán parte en el expediente quienes presenten títulos contradictorios sobre el objeto que se trata de expropiar.

Artículo sexto.—Los que no puedan enajenar sin permiso o resolución judicial los bienes que administren o disfruten se considerarán, sin embargo, autorizados para verificarlo en los supuestos de la presente Ley. Las cantidades a que ascienda el justo precio se depositarán a disposición de la autoridad judicial para que les dé el destino previsto en las Leyes vigentes.

Artículo séptimo.—Las transmisiones de dominio o de cualesquiera otros derechos o intereses no impedirán la continuación de los expedientes de expropiación forzosa. Se considerará subrogado el nuevo titular en las obligaciones y derecho del anterior.

Artículo octavo.—La cosa expropiada se adquirirá libre de cargas. Sin embargo, podrá conservarse algún derecho real sobre el objeto expropiado, si resultase compatible con el nuevo destino que haya de darse al mismo y existiera acuerdo entre el expropiante y el titular del derecho.

Procedimiento general

CAPITULO I

De los requisitos previos a la expropiación forzosa

Artículo noveno.—Para proceder a la expropiación forzosa será indispensable la previa declaración de utilidad pública o interés social del fin a que haya de afectarse el objeto expropiado.

Artículo diez.—La utilidad pública se entiende implícita, en relación con la expropiación de inmuebles, en todos los planes de obras y servicios del Estado, Provincia y Municipio. En los demás casos en que por Ley se haya declarado genéricamente la utilidad pública, su reconocimiento en cada caso concreto deberá hacerse por acuerdo del Consejo de Ministros, salvo que para categorías determinadas de obras, servicios o concesiones las Leyes que las regulan hubieren dispuesto otra cosa.

Artículo once.—En todos los casos no previstos en el artículo anterior y relativos a bienes inmuebles, siempre que no se trate de los que con arreglo a esta Ley se regulan por disposición especial, la declaración de utilidad pública deberá hacerse mediante Ley aprobada en Cortes.

Artículo doce.—Respecto a los bienes muebles, la utilidad pública habrá de ser declarada expresa y singularmente mediante Ley en cada caso, a no ser que esta u otra Ley hayan autorizado la expropiación para una categoría especial de bienes, en cuyo supuesto bastará el acuerdo del Consejo de Ministros.

Artículo trece.—El interés social determinante de transmisiones forzosas de cosas o derechos, a los fines específicos de los artículos treinta y treinta y uno del Fuero de los Españoles, se sujetará, en cuanto a su declaración, al mismo procedimiento previsto en el artículo anterior.

Artículo catorce.—La concesión del título de Empresa de interés nacional llevará aneja, sin más, la declaración de utilidad pública a efectos expropiatorios respecto a las obras y servicios que requiera el cumplimiento de sus fines.

CAPITULO II

De la necesidad de ocupación de bienes o de adquisición de derechos

Artículo quince.—Declarada la utilidad pública o el interés social, la Administración resolverá sobre la necesidad concreta de ocupar los bienes o adquirir los derechos que sean estrictamente indispensables para el fin de la expropiación. Mediante acuerdo del Consejo de Ministros podrán incluirse también entre los bienes de necesidad ocupación los que sean indispensables para previsibles ampliaciones de la obra o finalidad de que se trate.

Artículo dieciséis.—Cuando se trate de expropiar bienes de la Iglesia, se observará el régimen establecido al efecto en el Concordato vigente, ajustándose en lo demás a lo preceptuado en esta Ley.

Artículo diecisiete.—1. A los efectos del artículo quince el beneficiario de la expropiación estará obligado a formular una relación concreta e individualizada, en la que se describan, en todos los aspectos, material y jurídico, los bienes o derechos que considere de necesaria expropiación.

2. Cuando el proyecto de obras y servicios comprenda la descripción material detallada a que se refiere el párrafo anterior, la necesidad de ocupación se entenderá implícita en la aprobación del proyecto, pero el beneficiario estará igualmente obligado a formular la mencionada relación a los solos efectos de la determinación de los interesados.

Artículo dieciocho.—1. Recibida la relación señalada en el artículo anterior, el Gobernador civil abrirá información pública durante un plazo de quince días.

2. Cuando se trate de expropiaciones realizadas por el Estado, dicha relación habrá de publicarse en el BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO y en el de la provincia respectiva y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, si lo hubiere, comunicándose además a los Ayuntamientos en cuyo término radique la cosa a expropiar para que la fijen en el tablón de anuncios.

Artículo diecinueve.—1. Cualquier persona podrá apotar por escrito los datos oportunos para rectificar posibles errores de la relación publicada u oponerse, por razones de fondo o forma, a la necesidad de la ocupación. En este caso, indicará los motivos por los que deba considerarse preferente la ocupación de otros bienes o la adquisición de otros derechos distintos y no comprendidos en la relación como más conveniente al fin que se persigue.

2. En el caso previsto en el párrafo segundo del artículo diecisiete, cualquier persona podrá formular alegaciones, a los solos efectos de subsanar posibles errores en la relación.

Artículo veinte.—A la vista de las alegaciones formuladas por quienes comparezcan en la información pública, el Gobernador civil, previas las comprobaciones que estime oportunas, resolverá, en el plazo máximo de veinte días, sobre la necesidad de la ocupación, describiendo en la resolución detalladamente los bienes y derechos a que afe-

1954ko
Derrigorrezko
Desjabetzearen
Legea

desjabetzerako oinarri legal prekonstituzionala (Espainian): 1954ko Derrigorrezko Desjabetzearen Legea

bienes o derechos expropiados con arreglo a las normas de valoración que se señalan en esta Ley, pero al mismo tiempo podrá proponer el propietario o la Administración, y decidir en definitiva el Jurado, las rectificaciones que, a su juicio, deban ser introducidas, en alza o en baja, en el justiprecio, fundamentando, con el mayor rigor y detalle, las modificaciones propuestas.

Artículo cuarenta y cuatro.—En los casos de expropiación de fincas arrendadas, la Administración o entidad expropiante hará efectiva al arrendatario, previa fijación por el Jurado de expropiación, la indemnización que corresponda, aplicándose para determinar su cuantía las normas de la legislación de Arrendamientos.

Artículo cuarenta y cinco.—Cuando en el momento de la ocupación existan cosechas pendientes o se hubieran efectuado labores de barbechera, se indemnizará de las mismas a quien corresponda.

Artículo cuarenta y seis.—En el supuesto del artículo veintitrés, cuando la Administración rechace la expropiación total, se incluirá en el justiprecio la indemnización por los perjuicios que se produzcan a consecuencia de la expropiación parcial de la finca.

Artículo cuarenta y siete.—En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un cinco por ciento como premio de afección.

CAPÍTULO IV

Del pago y toma de posesión

Artículo cuarenta y ocho.—1. Una vez determinado el justo precio, se procederá al pago de la cantidad que resultare en el plazo máximo de seis meses.

2. El pago se verificará precisamente en dinero y previa acta, que se levantará ante el Alcalde del término en que radiquen los bienes o derechos expropiados, si bien la persona o entidad expropiante y la expropiada podrán convenir otra forma y lugar del pago.

Artículo cuarenta y nueve.—El pago del precio estará exento de toda clase de gastos, de impuestos y gravámenes o arbitrios del Estado, Provincia o Municipio, incluso el de pagos del Estado.

Artículo cincuenta.—1. Cuando el propietario rehusare recibir el precio o cuando existiere cualquier litigio o cuestión entre el interesado y la Administración, se consignará el justiprecio por la cantidad que sea objeto de discordia, en la Caja General de Depósitos, a disposición de la autoridad o Tribunal competente.

2. El expropiado tendrá derecho a que se le entregue, aunque exista litigio o recurso pendiente, la indemnización hasta el límite en que exista conformidad entre aquél y la Administración, quedando en todo caso subordinada dicha entrega provisional al resultado del litigio.

Artículo cincuenta y uno.—Hecho efectivo el justo precio, o consignado en la forma prevista en el artículo anterior, podrá ocuparse la finca por vía administrativa o hacer ejercicio del derecho expropiado siempre que no se hubiera hecho ya en virtud del procedimiento excepcional regulado en el artículo siguiente.

desjabetzerako oinarri legal prekonstituzionala (Espainian): 1954ko Derrigorrezko Desjabetzearen Legea

8274 17-diciembre 1954 B. O. del E.—Núm. 351

CAPÍTULO IV

De la expropiación por Entidades locales o por razón de urbanismo

Artículo ochenta y cinco.—Las expropiaciones que se lleven a cabo por razón de urbanismo y las que en cualquier caso realicen las entidades locales, se ajustarán a lo expresamente dispuesto en la Ley de Régimen Local y demás aplicables, y en lo no previsto en ellas, al contenido de la presente, con las modificaciones siguientes:

Primera. Para la determinación del justo precio se seguirán las reglas y el procedimiento establecidos en el capítulo tercero del título segundo de esta Ley.

Segunda. En el Jurado Provincial de Expropiación el funcionario técnico a que se refiere el apartado b) del artículo treinta y dos será designado por la Corporación local interesada.

Tercera. Las facultades atribuidas en esta Ley a la Administración o autoridades gubernativas que en ella se mencionan, corresponderán íntegramente, en los asuntos de las Corporaciones Locales, a éstas o a los organismos especiales que en los mismos intervienen, y sin limitación de la autonomía que se les concede en las disposiciones vigentes.

desjabetzerako oinarri konstituzionala (Espainian)

Jabego pribatu eskubidea



33. artikulua

1. Jabego pribatu eta oinorde eskubidea aitortzen da.
2. Eskubide hauen funtzio sozialak hauen edukia mugatuko du legeen arabera.
3. Inor ez da izango bere ondasun eta eskubideez gabetua baliagarritasun publikoa edo interes sozial justifikaturen bat ez bada medio dagokion kalteordaina eta legeek erabakitzen dutenaren arabera.

Espainiako Konstituzioa, 1978

desjabetzearen bidez kudeatzeko jarduera-sistema

desjabetze-sistema aplikatu daiteke

- jarduera urbanizatzaile integratu bateko egikaritze-unitate osoan (partzela guztietan)
- jarduera urbanizatzaile isolatu bateko partzela batean
- sistema orokor edo tokiko bat (edo zati bat) gauzatzeko

desjabetzearen bidez kudeatzeko jarduera-sistema

kalte-ordainari dagokionez:

desjabetuari balio justua edo justiprezioa
ordaindu dakioke dirutan edo partzelatan
(egikaritze-unitatean bertan, edo kanpoan),
horrela adosten bada

desjabetzearen bidez kudeatzeko jarduera-sistema




Urbanizatzeko Jarduera Programan
zehaztuko da desjabetzearen bidezko
sisteman zeinek eramango duen
egikaritzearen ekimena:

- Administrazio publikoak berak
- zuzenbide publikoko erakunde batek
- hirigintza-partzuergo batek

justiprezioa edo prezio justua

desjabetua ez badago ados Administrazioak
ezarritako prezioarekin (eta Administrazioa ez
badago ados desjabetuak
proposatutakoarekin), tasazioa organo
independente batera pasatzen da:
Desjabetzearen Epaimahai Probintziala
(Espainiako probintzia bakoitzeko hiriburu
bakoitzean bat dago)

Desjabetzearen Epaimahai Probintziala



[Inicio](#) | [Mapa del sitio](#) | [Contactar](#)

[seap.minhap.gob.es](#)

MINISTERIO	ÁREAS	SERVICIOS	PRENSA	PUBLICACIONES	ENLACES
------------	-------	-----------	--------	---------------	---------

Usted está en: [Ministerio](#) > [Delegaciones del Gobierno](#) > [Subdelegaciones del Gobierno](#) > [G](#) > [Gipuzkoa](#) > [Directorio](#)

MINISTERIO

- Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas
- Organigrama
- Directorio
- Organos
- Delegaciones del Gobierno**
 - Delegaciones del Gobierno
 - Subdelegaciones del Gobierno**
 - Direcciones Insulares de la Administración General del Estado
 - Informes de evaluación del funcionamiento de los servicios de la Administración Periférica
 - Estudios de satisfacción de usuarios de Oficinas de Información

Directorio



SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN GIPUZKOA
Titular: D. José Luis Herrador Oubiérez
Plaza Pío XII, 6
20071 - DONOSTIA – SAN SEBASTIÁN (GUIPÚZCOA)
Teléfonos: 943 989 000
Fax: 943 989 146

GABINETE DE PRENSA
Plaza Pío XII, 6
20071 - DONOSTIA – SAN SEBASTIÁN (GUIPÚZCOA)
Teléfonos: 943 989 252
Fax: 943 989 146
e-mail: gabinete_prensa.gipuzkoa@mpt.es

UNIDADES DE ATENCIÓN Y SERVICIO AL CIUDADANO:
Oficina 060
Oficina de Información y atención al ciudadano - Registro de documentos
Plaza Pío XII, 6
20071 - DONOSTIA – SAN SEBASTIÁN (GIPUZKOA)
Teléfono: 943 989 300/115
Fax: 943 989 146

Horario:
● Lunes a viernes de 9h a 17,30h- Sábados: 9h a 14h
● Período estival (16 de Junio a 15 de Septiembre): lunes a viernes de 8h a 15h. Sábados: 8h a 14h

Secretaría del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa
Plaza Pío XII, 6
20071 - DONOSTIA – SAN SEBASTIÁN (GIPUZKOA)
Teléfono: 943 989 429
Fax: 943 989 146



IMPACTO TERRITORIAL DE LOS FONDOS ESTATALES DE INVERSIÓN LOCAL

FONDO ESTATAL PARA EL EMPLEO Y LA SOSTENIBILIDAD LOCAL 2010

justiprezioa edo prezio justua

printzipioz, merkatuko balioaren arabera ezarri beharko litzateke (balio sentimentala, adibidez, ez da kontuan hartzen)

justiprezioari afekzio-sari bat (gaztelaniazko *premio de afección*) gehitzen zaio, justiprezioaren % 5 dena: beraz, kalte-ordaina justiprezioa gehi afekzio-saria litzateke

justiprezioa edo prezio justua

justiprezioa ezartzeko tasazio indibidualak egin daitezke, partzelaz partzela (jarduera isolatuetan)

edo

taldekako tasazioak, egikaritze-unitateko partzela guztienak (jarduera integratuetan)

desjabetutako jabetzen okupazioa

tasazio indibidualetan ezin da desjabetutako partzela okupatu akordio batera iritsi arte edo Desjabetzearen Epaimahai Probintzialak erresoluzioa eman arte

taldekako tasazioetan, ordea, desjabetze-proiektua onesten denean jada okupatu daitezke partzelak (jabeak ados ez badaude, errekurtsioak jar ditzakete, bitartean)

desjabetzeko legitimazioa

oro har
egin beharreko obrek “onura publikoa” eragin behar dute

Lurzoruari Legea betetzea interes publikoko ekintza da, beraz, hura ez betetzea arrazoi nahikoa da derrigorrezko desjabetzeak izapidetzeko

desjabetzeen interes publikoaren legitimazioaz

Sistema de expropiación

En el sistema de expropiación, el protagonista único de la actuación es la Administración, la cual expropia los terrenos y los urbaniza, y dispone de los solares de la manera que considere más oportuna, ya sea subastándolos a precio de mercado o destinándolos a la construcción de vivienda pública. En este procedimiento, la Administración puede disfrutar de unas plusvalías resultantes de la operación o, por motivos sociales, hacer frente a operaciones con inevitables minusvalías desde el punto de vista económico.

Es interesante la reflexión sobre qué modelo de territorio y qué ciudades tendríamos si el sistema de expropiación –con justiprecios de suelo rural– hubiese sido el sistema exclusivo para la conversión de suelo urbanizable en suelo urbano. Todas las plusvalías de estas operaciones habrían revertido a la colectividad, el crecimiento habría podido tener una configuración más racional y se habría podido adecuar a las necesidades reales. Naturalmente, eso habría requerido también una administración más potente, solvente y rigurosa que la que ha habido, y aún hay, en buena parte del territorio.

Iturria: *La ordenación urbanística: conceptos, herramientas y prácticas*
(Juli Esteban Noguera, 2011)

desjabetzeko arrazoiak

zehazkiago, hurrengo kasuetan desjabetu daiteke
hirigintza-arrazoiengatik:

- jarduera integratuetako lurzoruak eskuratzeko, haiek kudeaketa publikoaren bidez egikaritzeko
- jarduera integratuetan ez dauden sistema orokorretarako eta tokikoetarako lurzoruak eskuratzeko
- jarduera integratuetan dauden sistema orokorretarako eta tokikoetarako lurzoruak eskuratzeko, egikaritzea aurreratu nahi bada

desjabetzeko arrazoiak

- Babes eta Zaintzarako Plan Berezi batean zehaztutako lurzoruak eskuratzeko (balio naturalak, historikoak, arkeologikoak edo bestelakoak dituztelako)
- urte bat jarraian hutsik egon diren etxebizitzak eskuratzeko (Administrazioak haiek atzera eskuratzeko edo *tanteo y retracto* delakoa duten kasuetan)
- lurzoru-ondare publikoa sortzeko edo handitzeko

desjabetzeko arrazoiak

- babes publikoko etxebizitzak eraikitzeko lurzoruak eskuratzeko (edo, interes publikokoak izatekotan, baita erabilera industrialak edo tertziarioak eraikitzeko lurzoruak eskuratzeko ere)
- egikaritze-epeak ez betetzeagatik (urbanizazio-obrei dagokionez edo eraikuntza-obrei dagokionez)
- eraikinak egoera kaskarrean eta arriskutsuan edukitzea
- eraikinak irisgarritasun egokirik gabe edukitzea (ohiko adibidea da igogailu bat egiteko behe-solairuko zati baten desjabetzea, Udalak egiten duena auzokoen gehiengoaren onurarako)

Desjabetze Proiektua

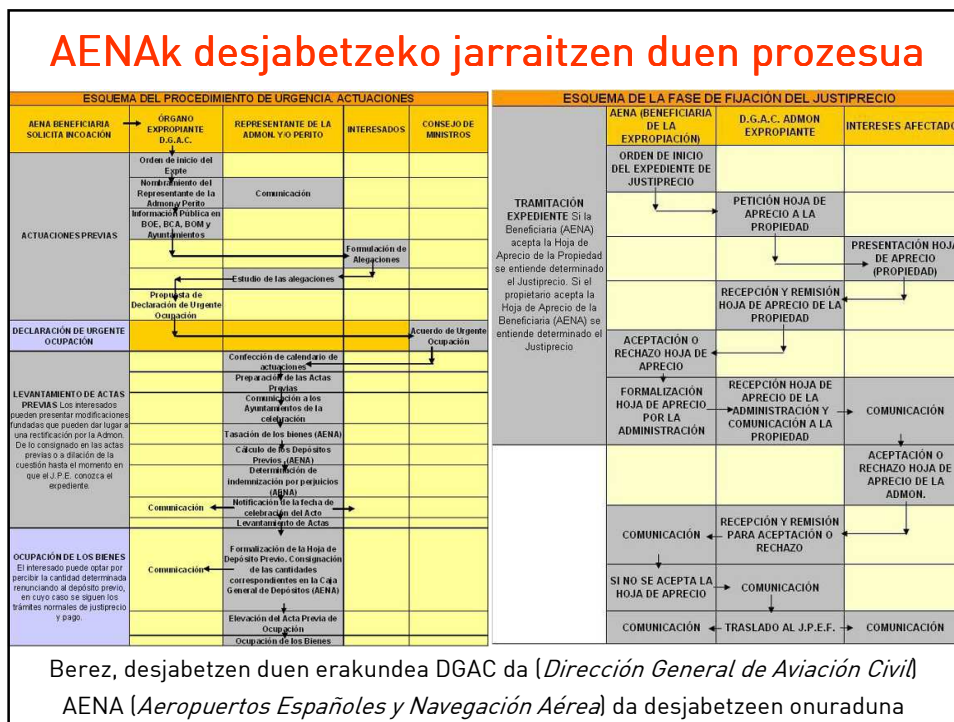
taldekako edo baterako tasazioa egiten denean,
Desjabetze Proiektu bat idatzi eta izapidetzen da
bertan, jarduera-eremuko jabetza guztiak
identifikatzen dira, bakoitzarentzat justiprezio-fitxa
bat osatuz

Desjabetze Proiektua publikoki argitaratzen da eta
hilabete batez alegazioak jasotzen dira
behin-betiko onesten denean, espedientea
Desjabetzearen Epaimahai Probintzialari bidaltzen
zaio, azken justiprezioa ezar dezan

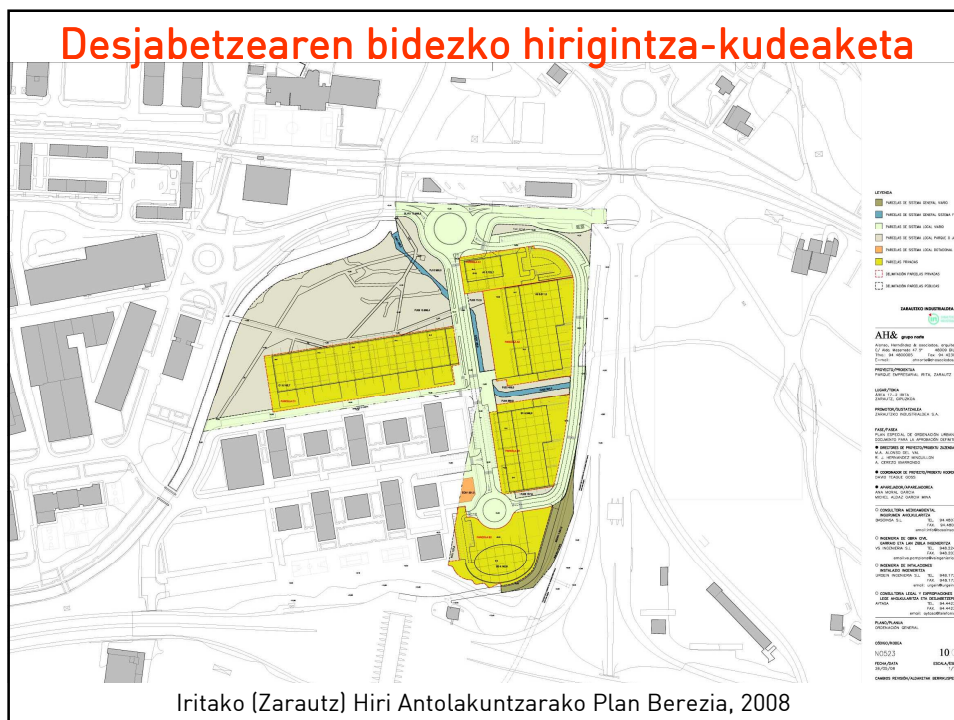
Desjabetze Proiektua

Desjabetzeko espedienteari hasiera ematen
zaionean ezin izango da ezer eraiki espedientearen
barne dauden lurzoruetan, Administrazioaren
baimen berezia egon ezik

AENAk desjabetzeko jarraitzen duen prozesua



Desjabetzearen bidezko hirigintza-kudeaketa



Desjabetzearen bidezko hirigintza-kudeaketa



Iritako (Zarautz) Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia, 2008

Desjabetzearen bidezko hirigintza-kudeaketa

A4 ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

El planeamiento de rango superior al presente Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del área nº 17-2 -Irita- es el Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz (PGOUZ), BOG Nº 46 de 5 de marzo de 2008, que sustituye las derogadas Normas Subsidiarias.

La delimitación, usos y demás elementos de la ordenación se han diseñado de acuerdo con tales normas, cuyas características se describen en el siguiente apartado.

Igualmente, el parque empresarial propuesto por el presente PEOU queda dentro del ámbito del Plan Territorial Sectorial de Creación de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamiento Comerciales, aprobado por Decreto 262/2004, de 21 de diciembre, a propuesta de los Departamento de Industria, Comercio y Turismo y Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. Por lo tanto, la ordenación del parque empresarial Irita cumplirá las normas del dicho PTS en todos sus aspectos aplicables que se resumen a continuación:

- Zarautz esta indicado como un municipio de "interés preferente" para la promoción urbanística de los suelos de actividad económica con la nivel de intervención de una "política especial de generación de una oferta pública de nuevos suelos para actividades económicas por el Plan como interés estratégico general."

Jarduera Ekonomikoetarako Lurralde Plan Sektorialaren zehaztapenak
Iritako (Zarautz) Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia, 2008

Desjabetzearen bidezko hirigintza-kudeaketa

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA ÁREA Nº 17-2 -IRITA-

- Las operaciones de creación pública de suelo deberán ser recogidas en las correspondientes dotaciones de suelo por los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal, y se considerarán como polígonos de interés público susceptibles de promoción por el sistema de expropiación.
- No es la intención de Zarautzko Industrialdea ni del Ayuntamiento la creación de un 'Gran Equipamiento Comercial' según la definición del artículo 13.1 del PTS, sino la creación de una zona de actividades económicas de tipo terciario y de carácter "simbólico y tractor" basada en la generación de empleo. Los usos destinados al parque empresarial se restringirán de tal manera que queda imposible el albergue de un gran equipamiento de este tipo y por lo tanto el capítulo III del PTS no será aplicable. Los usos principales de las parcelas privadas resultantes de esta presente ordenación serán de 'actividades innovadoras' quedando totalmente prohibidos los usos comerciales de carácter concentrado pero admitiendo otros usos industriales o comerciales no concentrados.

Jarduera Ekonomikoetarako Lurralde Plan Sektorialaren zehaztapenak
Iritako (Zarautz) Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia, 2008

Desjabetzearen bidezko hirigintza-kudeaketa

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA ÁREA Nº 17-2 -IRITA-

A5.1.5 GESTIÓN URBANÍSTICA

En cuanto a la gestión urbanística del suelo, la presente Modificación tiene un claro carácter instrumental, ya que fija los mecanismos para obtención del suelo (Expropiación), determina la edificabilidad y desarrolla su ordenación pormenorizada, de forma que su aprobación definitiva permita iniciar el proceso de urbanización y edificación lo más rápido posible, para la ejecución de los edificios del Parque Empresarial Irita.

Kudeaketarako jarduera-sistemaren zehaztea
Iritako (Zarautz) Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia, 2008

Desjabetzearen bidezko hirigintza-kudeaketa

A5.4.2 SISTEMA DE ACTUACIÓN

EXPROPIACIÓN.

El artículo 159-1 de la Ley de Suelo 2/2006 dispone que para cada unidad de ejecución el Ayuntamiento deberá optar expresamente entre uno de los sistemas de actuación establecidos en la Ley. Entre ellos el sistema de expropiación forzosa (artículo 159-2).

Por su parte el apartado 3 del citado artículo 159 dispone que "El Ayuntamiento elegirá entre los distintos sistemas de actuación anteriores con plena libertad, considerando criterios como el mejor cumplimiento de los fines del planeamiento, los plazos de ejecución, los medios económicos financieros y la capacidad de gestión con la que cuente la entidad municipal."

Considerando estos criterios es lógico elegir el sistema de expropiación como sistema de actuación que mejor garantice el logro de los objetivos propuestos.

La gestión de la ejecución urbanística será encomendada, previo convenio, a Zarautzko Industrialdea SA en su calidad de entidad de derecho público dependiente o adscrita a la administración de la CAPV.

Kudeaketarako jarduera-sistemaren zehaztea
Iritako (Zarautz) Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia, 2008

Desjabetzearen bidezko hirigintza-kudeaketa

[Hasiera](#) » [Eusko Jaurlaritzaren elkarre, organismo eta erakundeak](#) » [Industri Arloko Elkarre Publikoak](#) » [Industrialdeak](#) » [Gipuzkoa](#) » [Zarautzko Industrialdea, S.A.](#)

Zarautzko Industrialdea, S.A.

Urdaneta Bidea, 11 - Abendaño poligono
Industrialde parc. 19
20800 Zarautz
Gipuzkoa

Telefonoa: 943 835 601
Faxa: 943 131 303

Helbide Elektronikoa:
zarautz@industrialdea.spri.es
Webgunea: www.spriur.es



QR kodea

Orrialde honetako aldaketak jakinarazi

Kudeatzailea

Jesús María Efraín Errazti

Erakunde analogoak

Urola Erdiko Industrialdea, S.A.
Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.
Tolosaldeko Apataerrea
Industria Lurra, S.A. - TAILSA
Poligono Industrial P23-S1-
Lantarón
Deba Beheko Industrialdea, S.A.
Deba Goieneko Industrialdea, S.A.
Goierri Beheko Industrialdea, S.A.
Buruntaldeko Industrialdea, S.A.
Irungo Industrialdea, S.A.
Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.
Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
Urola Garaiko Industrialdea, S.A.

Zuzenbide publikoko erakunde bat (Eusko Jaurlaritzarena)
izango da eragile urbanizatzailea

Desjabetzearen bidezko hirigintza-kudeaketa

35.690 GIPUZKOAKO A.O.—2008 azaroak 26 N.º 228 B.O. DE GIPUZKOA—26 de noviembre de 2008

ZARAUZKO UDALA

Hirigintza, Plangintza eta Ingurumeneko Zerbitzua Iragarkia

2008ko azaroaren 13an egindako bilkuran, Zarauzko Udaltzen Tokiko Gobernu Batzarrek zera erabaki zuen: Zarauzko hiri antolamenduarien plan orokorreko 17-2 arakoa —OR IRITA— plan bereziaren desjabetze-espidenteari hasiera ematea; eta Zarauzko Industrialdea SA sozietateak, desjabetzearen onuraduna den aldetik, aurkeztu duen baterako tasazioko desjabetze-proiektuari hasierako onspena ematea. Horren ondorioz,

1. Espedientea jendaurrean jarri da, desjabetze-proiektua eta eragindako ondasun zein eskubideen zerrendarekin batera, interesa izan dezakeen orok bidezko irizitako alegazioak aurkeztu ahal izan ditzaiz, bereziki norberaren eskubideen titulartasunari edo balorazioari dagokionez. Jendaurrean egoteko epea hilabeteak izango da, eta erakustaldiaren izapidea Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN eta probintzian gehien irakurtzen diren egunkarietako batean inargarriko da. Izapide honetan desjabetzearen eragindako ondasun eta eskubideen titularek desjabetze-proiektuan egon litezkeen akatsak zuzentzeko datuak aurkezteko aukera izango dute.

2. Tasazioak banan-banan jakinaraziko dira espedientearen ondasun edo eskubideen titular gisa agertzen direnei; horretarako, hitzez hitzeko prezio-orka eta balorazio-irizpideak finkatzeko proposamenak bidaliko zaizkie, alegazioak aurkez ditzaten jakinarazpenaren egunetik kontatzen hasita hilabeteko epean.

3. Jabetza Erregistroari, dagokion unean, zera eskatuko da: Batek, eragindako finken jabetza eta kargen ziurtagiria egitea eta, bestetik, baterako tasazioko desjabetze-proiektuaren espidenteari hasiera emateari buruzko orri-batzerreko oharra idaztea.

4. Alkate jaunari ahalmena eman zaio akordio honen exekuzioan egon litezkeen edonolako gertakariak erabakitzeko eta, oro har, desjabetze-espidenteari lotuta daudenak

Zarauz, 2008ko azaroaren 17a.—Alkatea.

AYUNTAMIENTO DE ZARAUZ

Servicio de Urbanismo, Planificación y Medio Ambiente Anuncio

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Zarauz, en sesión celebrada el día 13 de noviembre de 2008 aprobó iniciar el expediente de expropiación del plan especial del área 17-2 —OR IRITA— del plan general de ordenación urbana de Zarauz, y aprobar inicialmente el proyecto de expropiación de tasación conjunta presentado por Zarauzko Industrialdea SA en su condición de beneficiario de la expropiación. En consecuencia,

1. Se somete el expediente, junto al proyecto de expropiación y la relación de bienes y derechos afectados, al trámite de información pública, al objeto que los que se consideren interesados puedan presentar las alegaciones que consideren oportunas, en particular las que conciernen a titularidad o valoración de sus respectivos derechos. El período de exposición al público será de un mes y se anunciará en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa y alguno de los periódicos de mayor difusión de la provincia. Durante este trámite, los titulares de bienes y derechos afectados por la expropiación podrán aportar cuantos datos permitan la rectificación de posibles errores en el proyecto de expropiación.

2. Se notificarán las tasaciones individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de las propuestas de fijación de criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

3. Se solicitará, en su momento, al Registro de la Propiedad la expedición de la certificación de titularidad y cargas de las fincas afectadas, así como la anotación marginal sobre iniciación del expediente expropiatorio por tasación conjunta.

4. La Alcaldía queda facultada para resolver cuantas incidencias pueda plantear la ejecución del presente acuerdo y en general los que deriven del presente expediente expropiatorio.

Zarauz, a 17 de noviembre de 2007.—El Alcalde.

Iritako
desjabetze-
espidentearien
hasiera
Zarauz, 2008

Desjabetzearen bidezko hirigintza-kudeaketa

GIPUZKOAKO A.O.—2008 azaroak 26 N.º 228 B.O. DE GIPUZKOA—26 de noviembre de 2008 35.691 35.692 GIPUZKOAKO A.O.—2008 azaroak 26 N.º 228 B.O. DE GIPUZKOA—26 de noviembre de 2008

ERAKUNTZA / ANEXO									
ERAGINDAKO ONDASUN ETA ESKUBIDEEN ZERRENDA									
RELACION DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS									
Parcela Catastral Parcela Industrial	Titular / Jabetza Donatzaile / Tituladorea	Inscripción Registral / Erregistroko indargarria				Superficie m ² / Indarera			
		Tomo Libro	Folio Cris	Nº Fincas Finca ik.		Tomo Libro	Folio Cris	Nº Fincas Finca ik.	
F618001	Hilategi Gipuzkoako Auzapizteak Portuete 53A - Oficina 208 20118 Donostia-San Sebastián Teresa Iparaguirre Arret / Jose Antonio, Joaquin, Ignacio, Jose Maria y Fco. Lande Iparaguirre Moredana Edoen nº 21 - 4º Izda 20800 ZARAUZ	1.439	353	146	18.552				334
F618002	Pedro y José Luis Aysenstam Echeverría y Jesús Guzmán Ayestaran Gipuzkoa Edoen nº 38 20800 ZARAUZ	1.457	343	49	17.989				630
F618003	Jesús Echeburu Lizarralde Lapuri Edoen nº 37 - 2º A 20800 ZARAUZ								1.231
F618004	Landu Promotioak, S.L. Nafarroa Edoen nº 50 20800 ZARAUZ	1.905	464	141	2.565				1.394
F618005	Immobiliaria Orio Tzoko Tzoki, S.L. Gipuzkoa Edoen nº 38 20800 ZARAUZ	1.562	375	131	270				1.400
F618006	Zarauzko Udaia Zigareda Edoen nº 13 20800 ZARAUZ	1.313	301	215	2.300 N				4.464
F618007	Jesús Echeburu Lizarralde Lapuri Edoen nº 37 - 2º A 20800 ZARAUZ								3.734
F618008	Landu Promotioak, S.L. Nafarroa Edoen nº 50 20800 ZARAUZ	1.489	353	172	280				3.091
F618009	Zarauzko Udaia Zigareda Edoen nº 13 20800 ZARAUZ	1.469	347	205	4.126 N				651
F618010	Landu Promotioak, S.L. Nafarroa Edoen nº 50 20800 ZARAUZ	1.489	353	209	2.157				1.800
F618011	Pedro y José Luis Aysenstam Echeverría y Jesús Guzmán Ayestaran Gipuzkoa Edoen nº 38 20800 ZARAUZ	151	13	76 vuelto	711				604
F618012	Antonio Oña Iribar Gipuzkoa Edoen nº 45 Bajo 20800 ZARAUZ	491	52	173	2.417				1.781
F618013	Landu Promotioak, S.L. Nafarroa Edoen nº 50 20800 ZARAUZ	1.537	368	223	2.290 N				1.277
F618014	Zarauzko Udaia Zigareda Edoen nº 13 20800 ZARAUZ	1.469	347	207	4.127 N				1.405
F618015	Jesús Echeburu Lizarralde Lapuri Edoen nº 37 - 2º A 20800 ZARAUZ								1.482
F618016	Landu Promotioak, S.L. Nafarroa Edoen nº 50 20800 ZARAUZ	1.861	459	68	25.312				2.234
D618017	Zarauzko Udaia Zigareda Edoen nº 13 20800 ZARAUZ	1.496	356	185	18.765				3.650 (*)
F618018	Landu Promotioak, S.L. Nafarroa Edoen nº 50 20800 ZARAUZ	1.489	353	166	1.351 N				1.085
F618019	Zarauzko Udaia Zigareda Edoen nº 13 20800 ZARAUZ	1.462	345	127	580 N				2.353
F618020	Landu Promotioak, S.L. Nafarroa Edoen nº 50 20800 ZARAUZ	1.965	472	28	269				1.617
F618021	Immobiliaria Orio Tzoko Tzoki, S.L. Gipuzkoa Edoen nº 38 20800 ZARAUZ	1.659	411	202	1.932				1.462
F618022	Ambrósio, Mariano, María Cabilana y Santiago Aguirre Zaldaga Aguirre Santa Marina Edoen nº 16 - 1º Dcha 20800 ZARAUZ	217	22	149	1.167				459
F618023	Landu Promotioak, S.L. Nafarroa Edoen nº 50 20800 ZARAUZ	1.067	220	1	11.645				422
F618024	Promociones Salsbide Polígono Industrial Itazuñi 20720 ZARAUZ	1.699	424	170	25.507				842
F618025	Zarauzko Udaia Zigareda Edoen nº 13 20800 ZARAUZ	1.469	347	176	2.297				8.320
F618026	56 Santos Ibari Etxebarri Ibari, Amén, José Ignacio Ibari Muga C/ Micaela nº 20 - 4º B 20007 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN 16 Inmobiliaria Orio Tzoko Tzoki, S.L. Gipuzkoa Edoen nº 38 20800 ZARAUZ	1.462	345	221	2.038				1.602
F618027	Zarauzko Udaia Zigareda Edoen nº 13 20800 ZARAUZ	1.313	301	215	2.187				2.051
F618028	Zarauzko Udaia Zigareda Edoen nº 13 20800 ZARAUZ	1.462	345	...	1.788 N				...
F618029	José Ramon, Ibari y Angel Etxebarri Askargorta Gipuzkoa Edoen nº 15 - 1º 20800 ZARAUZ								
F618030	Zarauzko Udaia Zigareda Edoen nº 13 20800 ZARAUZ	1.454	342						
D618031	Zarauzko Udaia Zigareda Edoen nº 13 20800 ZARAUZ	1.496	356						

(*) Katutoko zehazketa akats batetik, 5.293 m² agertzen dira.
Dio erroa en la Cédula Catastral número 5.793 m².

Iritako
desjabetze-
espidentearien
hasiera
Zarauz, 2008

Desjabetzearen bidezko hirigintza-kudeaketa



ZARAUZKO UDALA
Euskara | Castellano



TOKIA: Euskara/ UDAL ZERBITZUAK/ Hirigintza, Plangintza eta Ingurumena/

UDALA
▶ Alkatearen Agurra
▶ Antolakuntza
UDAL TRAMITEAK
▶ Baimenak
▶ Diru-laguntzak
▶ Biztanleen udal errolda
▶ Jendaurrean
UDAL ZERBITZUAK
▶ Idazkaritza
▶ Herrilan, Azpiegitura eta Zerbitzuak
▶ Hirigintza, Plangintza eta Ingurumena
▶ Zerbitzu Ekonomikoak
▶ Gizarte Zerbitzuak
▶ Udaltzaingoa
▶ Kultura

17-2. AREA. IRITA. DESJABETZE-PROIEKTUA
2009ko otsailaren 12an egindako bilkuran, Udal honetako Tokiko Gobernu Batzarrak erabaki zuen:
1- Espedientearen izapideetan aurkeztu diren alegazioei erantzuna ematea, Aytasa eta AH Norte aholkularitza enpresetako teknikariek egindako txostenetan adierazitakoaren arabera (2009ko urtarileko txostenak). Eta horren ondorioz:
a) Finken balorazioaren inguruan aurkeztutakoak zati batean onartzea (Antonio-Maria Osa, Jesús Echaniz, Jose-Ramón Echave, Landu Promozioak SL eta Inmobiliaria Orio Txoko Txiki SL). Ondorioz, desjabetze ondorioetarako lurzorua azken balioa honakoa izango da: 56,63 €/m²; balio honi % 5 erantsiko zaio afekzio saria dela eta. Balio hau desjabetze-proiektuak eragindako finka guztiei aplikatuko zaie.
b) Balio justuaren ordainketa fasera geroratzeara, ordainketa hori balio berdina duten partzelak esleitzearen bidez gauzatzeko aukerari buruzko erabakia (Inmobiliaria Orio Txoko Txiki SL)
c) Gainontzeko alegazioak ezestea.
2- Zarauzko Industrialdea SA sozietateak, desjabetzearen onuraduna den aldetik, aurkeztu zuen Zarauzko hiri antolamenduaren plan orokorreko 17-2 areako -OR IRTA- plan bereziaren baterako tasazioko desjabetze-proiektuari behin betiko onespina ematea. Onespina eman da, alegazioak zati batean onartzearen ondoriozko aldatetekin; aldateta horiek Zarauzko Industrialdea SA sozietateak aurkeztutako 2009ko Addendan daude jasota.
Eragindako ondasun eta eskubideen zerrenda Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu ziren (2008ko azaroaren 26an).

Iritako desjabetze-proiektuaren behin-betiko onespina
Zarautz, 2008

Desjabetzearen bidezko hirigintza-kudeaketa



RESPUESTA A LA PREGUNTA PARA SU RESPUESTA POR ESCRITO FORMULADA POR D. PEIO IPARRAGIRRE ETXEBERRIA, PARLAMENTARIO DEL GRUPO NACIONALISTAS VASCOS AL CONSEJERO DE INDUSTRIA, INNOVACIÓN, COMERCIO Y TURISMO, SOBRE DETERMINADAS OPERACIONES DE COMPRA DE SUELO INDUSTRIAL EN GIPUZKOA. (09/10/05/03/4316)

Donostia – San Sebastián, 1 – 01010 VITORIA-GASTEIZ
Tel 945 018 212 – Fax 945 018 252 – e-mail incoeur@ei-gv.es

9.- ¿Cuál fue la oferta en €/m² realizada por Sprilur a los propietarios del suelo en el polígono Irita de Zarautz a efectos de no acudir al procedimiento expropiatorio?

La oferta realizada por Zarautzko Industrialdea, S.A. (no por SPRILUR, S.A.) a los propietarios del suelo del área de Irita en Zarautz ha sido de 105,00 €/m².

10.- ¿En qué fecha se adoptó el acuerdo para realizar la oferta referida en el punto anterior?

El acuerdo del Consejo de Administración aprobando esta cifra es del 13 de diciembre de 2005 y un día más tarde, se les comunicó por correo certificado.

El Industrialdea compró suelos a este precio a los propietarios que aceptaron la oferta y al Ayuntamiento de Zarautz.

11.- ¿Cuál ha sido el justiprecio en €/m² establecido en el procedimiento expropiatorio del suelo del polígono Irita de Zarautz?

El valor del justiprecio aprobado por el Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Gipuzkoa en su sesión 198 del día 22/10/2009 establece como precio de la expropiación el valor 56,63€/m², incrementado, como en todos los casos de expropiación, un 5% en concepto de apremio de afección.

Actualmente hay dos demandas en el tribunal de lo contencioso administrativo solicitando un precio mayor.

Además, se está negociando con dos expropiados para su pago en especie, por lo que las respectivas actas de expropiación están suspendidas.

Vitoria-Gasteiz, 15 de julio de 2011

Bernabé Unda Barturen

CONSEJERO DE INDUSTRIA, INNOVACIÓN, COMERCIO Y TURISMO

**Desjabetzearen
bidezko
hirigintza-
kudeaketa**